

ABSTRAKSI

Pembiayaan rumah yang dibeli oleh konsumen dari pengembang yang uang pembayarannya dilunasi oleh bank penyalur KPR, sertifikat komplek perumahan itu dijaminan oleh pihak pengembang kepada bank yang memberikan pinjaman dana guna membangun komplek perumahan yang bersangkutan. Kalau kemudian konsumen membeli satu unit rumah yang pembayarannya dilunasi oleh bank penyalur KPR, sesuai prinsip kehati-hatian, bank yang bersangkutan ingin dana yang disalurkan tetap aman, maka bank akan minta jaminan. Rumah yang dibeli itulah yang dijadikan jaminan, jelas belum dapat dilihat dengan perjanjian pembebanan, Dalam praktek ada beberapa cara yang ditempuh oleh pihak bank sebagai upaya awal untuk menyelamatkan dana pinjaman, antara lain dibuatlah Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah hubungan hukum para pihak dalam rangka pengadaan Rumah Hunian yang sertipikat induknya masih dijaminan oleh pengembang dan upaya hukum apa yang dilakukan oleh pihak Bank yang mengeluarkan dana pembelian rumah hunian pada konsumen apabila debitor wanprestasi?

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa hubungan hukum para pihak antara konsumen dengan pengembang didasarkan atas perjanjian pemesanan tanah berupa perumahan dan ikatan jual beli hak atas tanah, pengembang dengan bank penyedia dana didasarkan atas perjanjian kerjasama dan hubungan antara konsumen dengan bank didasarkan atas perjanjian pemberian kredit. Pada perjanjian pemberian kredit yang dibuat antara pengembang dengan bank penyedia dana dengan menyerahkan sertipikat unduk sebagai jaminan kredit. Upaya hukum yang dilakukan oleh pihak Bank terhadap debitor yang tidak mampu mengembalikan kreditnya, ialah bank mengambil pelunasan dengan mendasarkan pada akta perjanjian kerjasama antara pengembang dengan bank berdasarkan pasal 1 ayat (6) bagian c bahwa apabila pembeli tidak membayar angsuran tiga bulan berturut-turut, maka pihak pertama (pengembang) wajib membayar utang seketika dan sekaligus lunas, yang lebih dikenal dengan *buybag*.

Kata kunci : Pengembang, Bank Penyalur KPR.